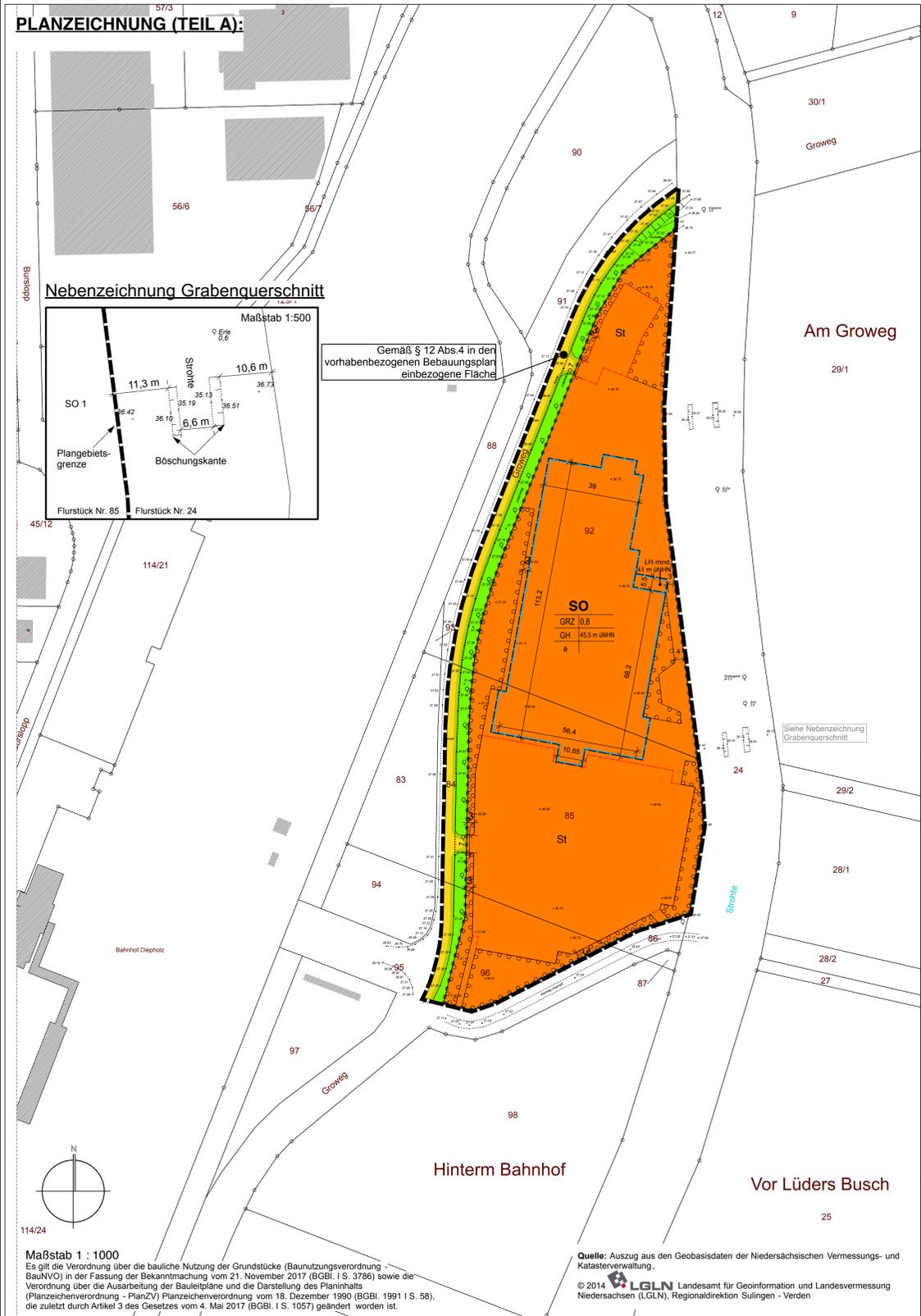
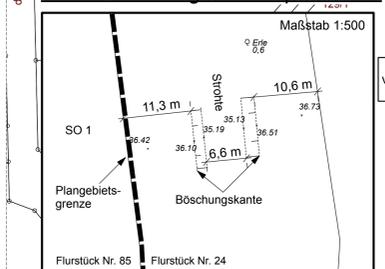


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 94 "Groweg"



PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Nebenzeichnung Grabenquerschnitt



Maßstab 1 : 1000
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen - Verden

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)	
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) -Einkaufszentrum-
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH 45,5 üNNH	Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull, als Höchstmaß
LH mind. 41	Lichte Höhe in Meter über Normalhöhennull, als Mindestmaß
Alle Maße sind in Meter angegeben.	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
II. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
Hinweise:	
Bodenfunde Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angetroffen werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie- unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen.	
Schädliche Bodenverunreinigungen Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, so ist unverzüglich die ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu informieren.	
Kampfmittel Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Erdarbeiten im Plangebiet ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit zu erbringen oder in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.	
Schutz des Mutterbodens Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	
Artenschutz Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG darf eine Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar stattfinden. Anderenfalls müssen eine ökologische Baubegleitung mit Besatzkontrollen oder vorherige Vergrämsungsmaßnahmen erfolgen.	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - SO „Einkaufszentrum“
 - In dem Sondergebiet ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 3.220 m² zulässig. Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Diepholzer Liste zulässig. In dem Einkaufszentrum ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.706 m² und ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 314 m² zulässig.

Die Summe aller nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % (320 m²) der Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten. Folgende nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente werden in ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsfläche zusätzlich begrenzt:
 - Bekleidung / Schuhe / Lederwaren max. 75 m² VK
 - Technik max. 75 m² VK
 - Persönlicher Bedarf max. 250 m² VK
 - Ergänzende Ladeneinheiten und mobile Verkaufseinrichtungen dürfen maximal 200 m² der Gesamt-Verkaufsfläche einnehmen.
 - In dem Sondergebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe auf einer Grundfläche von bis zu 300 m² zulässig.
 - Der Windfang und die Vorkassenzone gehören nicht zur festgesetzten Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen ist der Verkauf von Waren sowie Sonderaktionen ausgeschlossen, sofern dadurch die 3.220 m² Verkaufsfläche überschritten werden.
- Diepholzer Liste gem. Einzelhandelsgutachten (2014)**
Nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Lebensmittelhandwerk (Bäcker/Konditor, Fleischer)
 - Getränke
 - Tabakwaren
 - Reformwaren
 - Drogeartikel
 - Kosmetika und Parfümwaren
 - Reinigungs- und Pflegemittel
 - Pharmazeutischer Bedarf (sofern frei verkäuflich)
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Schnittblumen**Zentrenrelevante Sortimente**
 - Nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß vorstehender Liste)
 - Medizinische und orthopädische Artikel, Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.), Hörgeräte
 - Damen- und Herrenbekleidung (ohne Berufsbekleidung), Baby- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung
 - Meterware für Bekleidung (Stoffe), Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
 - Schuhe (ohne Sportschuhe und Arbeitsschuhe) und Lederwaren (Koffer, Taschen, Schirme, Kleinteile)
 - Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.)
 - Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Ton- und Filmträger, Videospiele
 - Computer, Peripheriegeräte etc., Software, Computerspiele, Telekommunikation, Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
 - Fotokameras und Zubehör, Fotofilm/-speicher, Projektoren, Objektive, etc.
 - Papierwaren, Bücher, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel, Bilder, Bilderrahmen
 - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
 - Spiele, Spielzeug (ohne Spiel-Großgeräte für den Außenbereich), Künstler- und Bastelbedarf, Modellbauartikel, Münz-, Briefmarken- u.a. Sammlungen etc.
 - Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
 - Sportgeräte und -artikel (ohne Fitnessgeräte/Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und -schuhe, Outdoorbekleidung
 - Uhren und Schmuck, Modeschmuck, Modeaccessoires
 - Bettwaren, Haus- und Tischwäsche**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**
 - Babybedarf (ohne Babybekleidung), Kinderwagen
 - Berufsbekleidung, Arbeitsschuhe
 - Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Angel- und Jagdbedarf, Waffen, Reitbedarf, Fitnessgeräte, Motorradzubehör und Zubehör
 - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Boote und Bootszubehör
 - Spiel-Großgeräte für den Außenbereich (Schaukeln, Spielhäuser/-türme)
 - Gartenhäuser, Gartenmöbel und Zubehör
 - Rollläden, Markisen, Sonnen- und Regenschutz
 - Gartengeräte, Gartenbedarf, Blumen-, Pflanzen-, Sämereien, Düngemittel
 - Zoologischer Bedarf (Tiere, Tiernahrung und Tierbedarf)
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 - Eisenwaren und Beschläge
 - Tapeten, Lacke, Farben
 - Maschinen, Werkzeuge, Elektroinstallationsbedarf
 - Bad- und Sanitärreichtungen, Sanitärbedarf und Sanitärinstallationsbedarf
 - Baustoffe, Bauelemente, Holz, Fliesen
 - Heizungen, Kamine und Kachelöfen
 - Wohn-, Schlaf- und Küchenmöbel
 - Teppiche und Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Lattenroste
 - Büromöbel, Büroausstattung
 - Antiquitäten
 - Holz-, Korb- und Korkwaren
 - Erotikartikel

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
Technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie z.B. Lüftungsschächte und Kühlaggregate und deren Einhausung dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nur um maximal 2 m überschreiten.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In den Sondergebieten SO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
 - Überdachte Stellplätze sind auf 15 % der Fläche des Baugrundstücks zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzbestand aus standortgerechten Arten (siehe Pflanzenliste Begründung Punkt 4.10) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Bäumen, Heistern und Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m in der folgenden Pflanzqualität zu bepflanzen:
 - Bäume Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, min. 14 cm Stammumfang
 - Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe min. 100 cm
 - Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe min. 60 cm
 Der Anteil der Bäume und Heister an den Gehölzen muss min. 20 % betragen. Fundamente von Werbeanlagen sind mit min. 0,2 m Mutterboden abzudecken.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO:

- Werbeanlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)
Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:
 - an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Höhe von 47,5 m üNNH
 - an Gebäude, sofern sie die obere Traufkante nicht überschreiten. Abweichend davon darf an maximal zwei Gebäudeseiten auf einer Länge von max. je 10 m die obere Traufkante um max. 2 m überschritten werden.
 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Diepholz, den

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Diepholz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diepholz, den

Diepholz, den

Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Diepholz, den

Vorhaben

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 BauGB beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Diepholz, den

Plangrundlage Karte: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Stadt Diepholz, Gemarkung Diepholz, Flur 90
Stand: 07.10.2015
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen - Verden
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
....., den LGLN Regionaldirektion Sulingen - Verden

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 94 „Groweg“ wurde ausgearbeitet von:
Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Bell-Straße 7b
20099 Hamburg.
Hamburg, den Ulf Küssner

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Diepholz den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Sitzung beschlossen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Diepholz, den / Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000

Diepholz, den

STADT DIEPHOLZ
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 94 "Groweg"

Datum: 19.07.2018
Verfahrensstand: Entwurf
Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner